



**Emek Taşınmaz Değerleme  
ve Danışmanlık A.Ş.**



## **DEĞERLEME RAPORU**

**REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**İZMİR – KEMALPAŞA – YUKARIMAHALLE**

**849 ADA – 11 PARSEL**

**ARSA**

Bu değerleme raporu, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin istemi üzerine hazırlanmıştır. İlgilisi ve hazırlanış amacı dışında, Emek Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin yazılı onayı alınmadan üçüncü kişiler tarafından kullanılamaz, çoğaltılamaz ve dağıtılamaz.



[www.emektd.com.tr](http://www.emektd.com.tr)  
E-Posta: [bilgi@emektd.com.tr](mailto:bilgi@emektd.com.tr)  
Telefon: +90 (216) 201 21 12

## ÖZET BİLGİLER

|                                         |                               |
|-----------------------------------------|-------------------------------|
| Rapor No                                | REYS-202400001                |
| Rapor Tarihi                            | 22.01.2024                    |
| Değerleme Tarihi                        | 19.01.2024                    |
| Rapor Türü                              | Değerleme Raporu              |
| Raporu Hazırlayanlar                    | Fatih ÖZER – Değerleme Uzmanı |
| Sorumlu Değerleme Uzmanı                | Müştak Duran SARIOĞLU         |
| Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası   | -                             |
| Değerleme Raporu, SPK Formatında mıdır? | Evet                          |

|                                         |                                                              |
|-----------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| Taşınmazın Adresi                       | Yenimahalle, 849 Ada, 11 Parsel, Kemalpaşa/İzmir             |
| Tapu Kayıt Bilgileri                    | İzmir İli, Kemalpaşa İlçesi, Yenimahalle, 849 Ada, 11 Parsel |
| Tapu Kütüğündeki Niteliği               | Arsa                                                         |
| Taşınmazın Parselinin Güncel İmar Durum | Sanayi Alanı, KAKS: 0,70, Yençok: Serbest                    |
| Taşınmazın Güncel Kullanım Durumu       | Boş Arsa                                                     |

|                                       |                     |                  |                  |
|---------------------------------------|---------------------|------------------|------------------|
| Rapor<br>Tarihine Göre<br>Taşınmazın; | Yasal Durum Değeri  | KDV Hariç        | 352.784.000.- TL |
|                                       |                     | KDV (% 20) Dahil | 423.340.800.- TL |
|                                       | Mevcut Durum Değeri | KDV Hariç        | 352.784.000.- TL |
|                                       |                     | KDV (% 20) Dahil | 423.340.800.- TL |

**Bağımsızlık ve Uygunluk Açıklaması:**

- ✓ Raporda sunulan bulgular, değerlendirme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- ✓ Raporda yer alan çözümleme ve sonuçlar, yalnızca belirtilen koşullar ve varsayımlarla sınırlıdır.
- ✓ Değerleme uzmanının, değerlendirme konusu taşınmaz ve değerlemeyi talep eden müşteri ile herhangi bir ilişkisi bulunmamaktadır.
- ✓ Değerleme hizmetinin ücreti, raporla ilgili herhangi bir koşula bağlı değildir.
- ✓ Değerleme hizmeti, Sermaye Piyasası Kurulu'nun hukuksal düzenlemelerinde, değerlendirme kuruluşları ve değerlendirme uzmanları için belirlenmiş kurallar ve ölçütler çerçevesinde gerçekleştirilmiştir.
- ✓ Değerleme uzmanı, bu değerlendirme için gerekli mesleki eğitim, bilgi ve deneyime sahiptir.
- ✓ Değerleme uzmanı, değerlendirme çalışması sırasında taşınmazı kişisel olarak görmüş ve incelemiştir.

## **BÖLÜM 1**

### **DEĞERLEMENİN İLGİLİSİ VE KAPSAMI**

#### **1.1. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi**

Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. temelleri 1989 yılında Ankara’da atılmış Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Ticaret A.Ş.’nin iştirakidir. Depoculuk alanında taşınmaz ve taşınmaz projelerine yatırım yapmak, geliştirmek ve bu yerleri uzun süreli kiralamak üzere, 03.09.2008 tarihinde kurulmuştur. 12.07.2010 tarihinde halka arz edilmiş olup hisseleri RYGYO koduyla Borsa İstanbul’da işlem görmektedir. Depo geliştirmeye odaklanmış Türkiye’nin ilk ve tek gayrimenkul yatırım ortaklığıdır.

Merkezi; “Küçük Çamlıca Mahallesi, Erkan Ocaklı Sokak, No: 11, Üsküdar/İstanbul” adresindedir.

#### **1.2. Değerleme İsteminin Kapsamı ve Varsa Müşteri Tarafından Konulan Sınırlamalar**

İzmir İli, Kemalpaşa İlçesi, Yenimahalle, 849 ada, 11 parsel sayılı, 32.071,23 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “Arsa” olan, Rüstem Harmandalı mülkiyetinde bulunan taşınmazın pazar değerinin belirlenmesi amacıyla Şirketimize değerlendirme isteminde bulunulmuştur. Bu istemde, müşteri tarafından konulan herhangi bir sınırlama yoktur.

#### **1.3. Kullanılan Değer Tanımı ve Varsayımları**

Değerleme çalışmamızda, müşterinin de istemi doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazların değeri, “Pazar Değeri” tanımı çerçevesinde belirlenmiştir.

**Pazar Değeri:** Uygun süreli bir beğendirme (*pazarlama*) çalışmasının ardından, birbirinden bağımsız, bilgili, tutarlı, iyi düşünceli ve istekli bir alıcı ile istekli bir satıcı arasında, bir zorlama olmaksızın ve alıcı ile satıcının pazar dışı etkenlerden etkilenmeyecekleri koşullar altında yapacakları anlaşma çerçevesinde, taşınmaz için karşılık el değiştirmesi gereken kestirimsel (*tahmini*) tutardır.

#### **Pazar Değeri Tanımının Temel Varsayımları:**

- ✓ Alıcı ve satıcı bilinçli davranmaktadırlar.
- ✓ Alıcı ve satıcı taşınmazla ilgili tüm konuları eksiksiz bilmektedirler.
- ✓ Taşınmazın satışı için uygun bir süre tanınmıştır.
- ✓ Ödeme, para olarak ya da benzeri biçimlerde yapılacaktır.
- ✓ Taşınmazın satın alınmasında gerekebilecek kaynak, piyasa faiz oranları üzerinden, kolaylıkla sağlanabilecektir.

Bir taşınmazın pazar değeri, onun yalın yapısal durumundan çok, pazarın varsaydığı yararlılıklarını gösterir; pazarın ortak algılama ve eylemlerini yansıtır. Pazar değeri tabanlı değerlemelerde, alım satım işlemlerinin gerçekleştiği pazarın, pazar dışı etkenlerce sınırlandırılmadığı varsayılır.

#### **1.4. Değerleme Konusu Taşınmaz İçin Son Üç Yılda Yapmış Olduğumuz Değerlemeler** Bulunmamaktadır.

## BÖLÜM 2

### TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

#### 2.1. Yer, Konum, Arazi ve Çevrenin Gelişim Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; “Yenimahalle, 849 Ada, 11 Parsel, Kemalpaşa/İzmir” adresinde yer almaktadır. Ana arterlerden olan Ankara Asfaltı Caddesi’nin kuş uçuşu yaklaşık 675 m güneyinde yer alan taşınmaza 8 Eylül Öte Yaka Sokak üzerinden ulaşılabilir. Ankara Asfaltı Caddesi’nden güneye doğru 8 Eylül Öte Yaka Sokak’a girilip yaklaşık 975 m ilerlendikten sonra doğuya doğru yeni açılmakta olan imar yoluna girilip yaklaşık 80 m gidildiğinde değerleme konusu taşınmaz solda yer almaktadır. İzmir Kemalpaşa Organize Sanayi Bölgesi (KOSBİ) içinde yer alan taşınmazın yakın çevresinde; Ege Sırtı Atık Su Arıtma Tesisi, Yılmaz Ambalaj Üretim Tesisi, BİM Kemalpaşa Deposu, değişik fabrika ve depolama yapıları ile boş arsa ve araziler yer almaktadır. Taşınmazın bulunduğu bölge, genel olarak sanayi ve depolama işlevli bir gelişim göstermektedir.

Taşınmazın parseli, geometrik olarak dikdörtgen biçimli olup topografik olarak düz bir yapıdadır. Güneyindeki yeni açılmakta olan imar yoluna yaklaşık 123 m cephesi bulunan parselin öteki sınırları komşu parsellere bitişiktir. Üzerinde, çoğunlukla kiraz ve az sayıda nar ağacı bulunan parselin etrafında sınırlarını belirleyici tel örgü, çit vb. bir unsur bulunmamaktadır. Parselin çevresinde yol, su, kanalizasyon vb. alt yapı çalışmaları sürmektedir. Koordinatları; “38.4501, 27.4211” biçimindedir.



#### 2.2. Tapu Bilgileri ve Kısıtlayıcı Kayıtlar

| ANA TAŞINMAZIN; |             |                |           |
|-----------------|-------------|----------------|-----------|
| İli             | İzmir       | Ada No         | 849       |
| İlçesi          | Kemalpaşa   | Parsel No      | 11        |
| Mahallesi       | Yenimahalle | Yüzölçümü (m2) | 32.071,23 |

|          |                    |             |            |
|----------|--------------------|-------------|------------|
| Köyü     | -                  | Yevmiye No  | 1714       |
| Sokağı   | -                  | Cilt No     | 74         |
| Mevkii   | -                  | Sayfa No    | 7243       |
| Pafta No | -                  | Tapu Tarihi | 19.01.2024 |
| Niteliği | Arsa               |             |            |
| Sahibi   | Adı, Soyad / Unvan |             | Pay Oranı  |
|          | Rüstem Harmandalı  |             | Tam        |

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü bilgi sisteminden alınan TAKBİS çıktısına göre, taşınmazın tapu kütüğünde kısıtlayıcı bir kayıt bulunmamaktadır.

**Beyanlar Bölümü:**

- İcra yoluyla satışı da içinde olmak üzere, üçüncü kişilere devrinde OSB'den uygunluk alınacaktır (22.11.2017 – 13545).

**2.3. İmar Durumu Bilgileri ve Yasal Belgeler**

İzmir Kemalpaşa Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre, değerlendirme konusu taşınmazın parselinin güncel imar durumu; 22.09.2023 onay tarihli, 1/1.000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında, "Sanayi Alanı, KAKS: 0,70, Yençok: Serbest" biçimindedir.

**2.4. Yapılaşma Bilgileri**

**2.4.1. Bitmiş Yapılaşma**

-

**2.4.2. Sürmekte Olan Yapılaşma**

-

**2.4.2.1. Sürmekte Olan Yapılaşmanın Yapı Denetimleri**

-

**2.4.3. Proje Aşamasındaki Yapılaşma**

-

**2.5. Yasal Olmayan Yapılaşma ve Buna İlişkin Yapılmış İşlemler ve Alınmış Kararlar**

-

**2.6. Riskli Yapı Kaydı**

-

**2.7. Taşınmazın Değerini Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Faktörler**

**2.7.1. Olumlu Faktörler**

- Sanayi ve depolama işlevli olarak gelişmekte olan bir bölgede yer alması,
- Ulaşımının kolay olması.

## 2.7.2. Olumsuz Faktörler

-

## BÖLÜM 3

### DEĞERLEME VE YÖNTEMLERİ

Taşınmazın değerlemesinde karşılaştırma (*emsal*) ve gelir yöntemleri kullanılmıştır.

### 3.1. Karşılaştırma (*Emsal*) Yöntemi

#### 3.1.1. Karşılaştırma (*Emsal*) Yöntemi Açıklaması

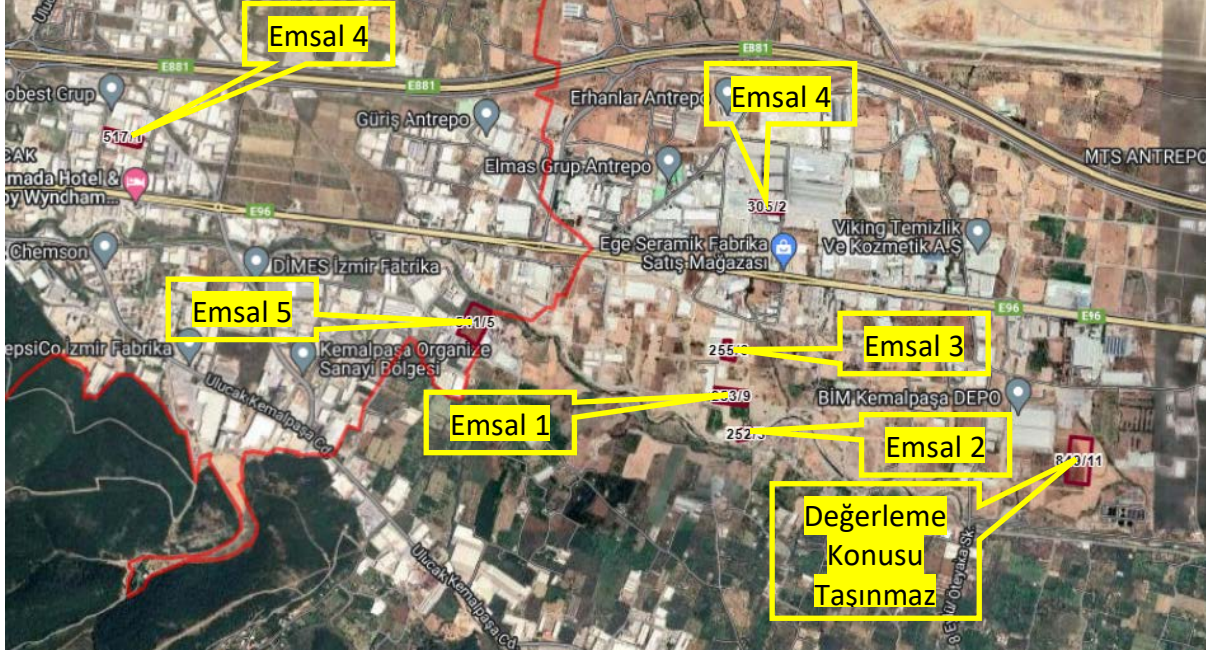
Bu yöntemde, değerlendirme konusu taşınmazın değeri, benzer nitelikli taşınmazlarla karşılaştırmalar (benzer konum, imar durumu, yüzölçümü, yapı sınıfı, yapı gereçleri, yapı yaşı, ulaşım, manzara vb.) yapılarak belirlenir. Bu yöntem, arsa ve arazi değerlerinin belirlenmesinde kullanılan başlıca yöntemdir.

#### 3.1.2. Karşılaştırma (*Emsal*) Yönteminin Uygulanması

**Arsa Değeri:** Değerlemesi yapılan taşınmazın arsası ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki arsalar için yapılan araştırmalarda, elde edilen bulgu ve bilgiler aşağıdadır:

- **Satılık Arsa (Coldwell Banker 1923 Tema / 532 – 168 66 35):** Değerleme konusu taşınmaza yakın, Kemalpaşa OSB içinde, sanayi alanı (KAKS: 0,70) imarlı, Ansızca Mahallesi, 253 ada 9 parsel sayılı, 15.594,56 m2 yüzölçümlü arsa 165.000.000.- TL'den satılıktır. [*Arsa metrekare satış fiyatı: 10.581.- TL*]
- **Satılık Arsa (Efe Gayrimenkul / 535 – 913 89 16):** Değerleme konusu taşınmaza yakın, Kemalpaşa OSB içinde, sanayi alanı (KAKS: 0,70) imarlı, Ansızca Mahallesi, 252 ada 3 parsel sayılı, 4.943,13 m2 yüzölçümlü arsa 52.000.000.- TL'den satılıktır. [*Arsa metrekare satış fiyatı: 10.520.- TL*]
- **Satılık Arsa (Hüseyin E. / 533 – 376 70 55):** Değerleme konusu taşınmaza yakın, Kemalpaşa OSB içinde, sanayi alanı (KAKS: 0,70) imarlı, Ansızca Mahallesi, 255 ada 6 parsel sayılı, 6.293,77 m2 yüzölçümlü arsa 77.000.000.- TL'den satılıktır. [*Arsa metrekare satış fiyatı: 12.234.- TL*]
- **Satılık Arsa (İzmir Kent Gayrimenkul ve Yatırım / 546 – 430 30 84):** Değerleme konusu taşınmaza yakın, Kemalpaşa OSB içinde, sanayi alanı (KAKS: 0,70) imarlı, Ansızca Mahallesi, 305 ada 2 parsel sayılı, 9.969 m2 yüzölçümlü arsa 120.000.000.- TL'den satılıktır. [*Arsa metrekare satış fiyatı: 12.037.- TL*]
- **Satılık Arsa (Barış K. / 530 – 065 65 51):** Değerleme konusu taşınmaza yakın, Kemalpaşa OSB içinde, sanayi alanı (KAKS: 0,70) imarlı, Ulucak Mahallesi, 541 ada 5 parsel sayılı, 24.333 m2 yüzölçümlü arsa 275.000.000.- TL'den satılıktır. [*Arsa metrekare satış fiyatı: 10.302.- TL*]

- **Satılık Arsa (Karaoğlu Emlak / 532 – 648 07 70):** Değerleme konusu taşınmaza yakın, Kemalpaşa OSB içinde, sanayi alanı (KAKS: 0,70) imarlı, Ulucak Mahallesi, 517 ada 1 parsel sayılı, 10.824 m2 yüzölçümlü arsa 125.000.000.- TL'den satılıktır. [Arsa metrekaresatış fiyatı: 11.548.- TL]



Karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki arsalarla ilgili bölgede yapılan araştırmalar ve değerlendirmeler sonucunda; değerleme konusu taşınmazın arsa metrekaresatış fiyatının 11.000.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerleme konusu taşınmaz arsa değeri;  $(32.071,23 \text{ m}^2 \times 11.000.- \text{ TL}) = \sim 352.784.000.- \text{ TL}$  olarak bulunmuştur.

### 3.2. Maliyet Yöntemi

#### 3.2.1. Maliyet Yöntemi Açıklaması

Maliyet yöntemi; ekonominin ana kavramlarından olan yerine koyma (*ikame*) ilkesinden yola çıkarak, taşınmazın değerleme günündeki maliyet tutarına ulaşmayı amaçlar. Taşınmaz; arsa, yapı ve özel işletme donatıları olarak bileşenlere ayrılır. Arsa ya da arazi değeri, genellikle karşılaştırma (*emsal*) yöntemiyle ve ayrıca belirlenir. Belirlenen yapı maliyetinden yapı yıpranma payı (*amortisman*) tutarı düşülür ve elde edilen tutara arsa ya da arazi için belirlenen değer eklenerek taşınmazın değerine ulaşılır. Bu yöntem, gereksinimlere yönelik ve kendine özgü yapılaşma farklılıkları taşıyan sanayi, depolama, eğitim, sağlık yapılarında özellikle kullanılır.

#### 3.2.2. Maliyet Yönteminin Uygulanması

Uygulanmasını gerektirici bir yapılaşma yoktur.

### 3.3. Gelir Yöntemleri

Gelir yöntemlerinde bir taşınmazın değeri, doğrudan o taşınmazın sağlayacağı gelirler ile ilişkilendirilmektedir. Gelir yöntemleri, genel olarak gelir getiren ya da gelir getirme yeteneği olan taşınmazların değerlemesinde kullanılırlar.

Üzerinde yapılaşma bulunmayan taşınmazın için bir gelir akımı da söz konusu değildir. Bu nedenle, taşınmaz için gelir yöntemlerinden proje geliştirme yöntemi uygulanabilmektedir.

#### 3.3.1. Geliştirilmiş Proje Değeri

Güncel imar planı çerçevesinde taşınmazın üzerine depo yapılıp bugünkü koşullarda kiraya verilmesi durumunda elde edilebilecek kira geliri üzerinden taşınmazın arsa değerine ulaşılmaya çalışılmıştır.

Değerlemesi yapılan taşınmaz üzerinde yapılması öngörülen depolama yapısı ile karşılaştırılabilir (*emsa*) nitelikteki depolama yapılarının kiralari için yapılan araştırmalardan elde edilen bulgular aşağıdadır:

- **Kiralık Depo (Coldwell Banker 360 / 530 – 469 91 64):** Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, iç yüksekliğı 11 m olduğı belirtilen, 500 m2 yapı inşaat alanlı depo aylık 150.000.- TL'den kiralıktır. [*Depo metrekare aylık kira fiyatı: 300.- TL*]
- **Kiralık Fabrika Binası (Boran Emlak Gaziemir / 533 – 685 33 17):** Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, iç yüksekliğinin 9 m olduğı belirtilen, 3.000 m2 yapı inşaat alanlı fabrika binası aylık 1.000.000.- TL'den kiralıktır. [*Depo metrekare aylık kira fiyatı: 333.- TL*]
- **Kiralık Depo (Coldwell Banker 360 / 530 – 469 91 64):** Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, iç yüksekliğinin 11 m olduğı belirtilen, 5.000 m2 yapı inşaat alanlı depo aylık 1.500.000.- TL'den kiralıktır. [*Depo metrekare aylık kira fiyatı: 300.- TL*]
- **Kiralık Depo (Cankat Çeçen / 530 – 469 91 64):** Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, iç yüksekliğinin 11 m olduğı belirtilen, 11.000 m2 yapı inşaat alanlı depo aylık 3.300.000.- TL'den kiralıktır. [*Depo metrekare aylık kira fiyatı: 300.- TL*]

Karşılaştırılabilir (*emsa*) nitelikteki depolar için yapılan araştırmalar ve değerlendirmeler sonucunda; daha nitelikli yapılacak olması göz önünde bulundurularak, değerleme konusu taşınmazın depolama yapısının piyasa metrekare aylık kira fiyatının 300.- TL olabileceğı sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, aşağıdaki proje geliştirme tablosunda da görüleceğı üzere, taşınmazın arsa metrekare değeri yaklaşık 11.004.- TL olarak çıkmakta ve karşılaştırma (*emsa*) yöntemiyle ulaşılan arsa değeri desteklenmektedir.

| <b>Proje Geliştirme Yöntemi İle Bir Yıllık Harcanabilir (Net) Gelir Üzerinden Arsa Değeri Bulma Tablosu</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                              |              |                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|--------------|--------------------|
| Arsa Lejantı                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                              | Sanayi Alanı |                    |
| Arsa Yüzölçümü (m2)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                              |              | 32.071,23          |
| Toplam Yapı İnşaat Alanı (m2)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                              | 0,70         | ~ 22.450           |
| Yapıların Bitirilme Süresi (Ay)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                              |              | ~ 9                |
| Depo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Yapı Alanı [KAKS] (m2)                                       |              | 22.450             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Yapı Birim Maliyeti (TL)                                     | 5-C          | 18.100             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Yapı Giderleri (TL)                                          |              | 406.345.000        |
| -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Yapı Alanı [KAKS] (m2)                                       |              | 0                  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Yapı Birim Maliyeti (TL)                                     | -            | 0                  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Yapı Giderleri (TL)                                          |              | 0                  |
| -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Yapı Alanı [KAKS] (m2)                                       |              | 0                  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Yapı Birim Maliyeti (TL)                                     | -            | 0                  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Yapı Giderleri (TL)                                          |              | 0                  |
| Sözleşme ve Noter Giderleri (TL)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                              |              | 0                  |
| Projelendirme Giderleri (TL)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                              | % 1          | 4.063.450          |
| Reklam ve Pazarlama Giderleri (TL)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                              | % 1          | 4.063.450          |
| Öteki Giderler [yönetim, sigorta vb.] (TL)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                              | % 1          | 4.063.450          |
| <b>Toplam Yapım Giderleri (TL)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                              |              | <b>418.535.350</b> |
| Depo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Güncel Kapasite Kullanımı [Kiraya Verilebilir Alan] (m2)     | ~            | 22.450             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Metrekare Aylık Kira Değeri (TL)                             |              | 300,00             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Taşınmazdan Elde Edilen Vergi Öncesi Yıllık Kira Geliri (TL) |              | 80.820.000         |
| -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Güncel Kapasite Kullanımı [Kiraya Verilebilir Alan] (m2)     | ~            | 0                  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Metrekare Aylık Kira Değeri (TL)                             |              | 0,00               |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Taşınmazdan Elde Edilen Vergi Öncesi Yıllık Kira Geliri (TL) |              | 0                  |
| -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Güncel Kapasite Kullanımı [Kiraya Verilebilir Alan] (m2)     | ~            | 0                  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Metrekare Aylık Kira Değeri (TL)                             |              | 0,00               |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Taşınmazdan Elde Edilen Vergi Öncesi Yıllık Kira Geliri (TL) |              | 0                  |
| İşletme Giderleri [Personel, Elektrik, Su, Sigorta vb.] (TL)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                              | ~            | 1.700.000          |
| Kurumlar / Gelir Vergisi Oranı                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                              | % 25,00      |                    |
| Taşınmazdan Elde Edilen Yıllık Harcanabilir (Net) Gelir (TL)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                              |              | 56.373.000         |
| Yapıların Ekonomik Yaşam Süresi (Yıl)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                              | ~            | 35                 |
| Risksiz (Kesin) Getiri Oranı = Gösterge Devlet Tahvilinin Yıllık Yaklaşık Basit Faiz Oranı                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                              | % 42,00      |                    |
| Girişimcilik (Müteahhitlik) Karı Oranı - Risk Primi Oranı (Yıllık)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                              | % 5,00       |                    |
| Beklenen Yıllık Ortalama Getiri Oranı                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                              | % 47,00      |                    |
| Enflasyon Oranı = TÜİK'in 12 Aylık Ortalamalara Göre Yaklaşık TÜFE Oranı                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                              | % 42,00      |                    |
| Gerçek (Reel) İndirgeme Oranı                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                              | % 3,52       |                    |
| Taşınmaz İçin Genel Anaparaya Dönüştürme (Kapitalizasyon) Oranı                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                              | % 5,05       |                    |
| <b>Bir Yıllık Harcanabilir (Net) Gelir Üzerinden Taşınmazın Bugünkü Değeri (TL)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                              |              | <b>917.304.058</b> |
| <b>Arsa Artık Değeri</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                              |              |                    |
| Taşınmazın Yapılı Değeri (TL)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                              |              | 917.304.058        |
| Toplam Yapım Giderleri (TL)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                              |              | 418.535.350        |
| Girişimci İçin Fırsat Maliyeti = Risksiz Getiri Tutarı (TL)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                              |              | 111.443.001        |
| Girişimcilik (Müteahhitlik) Karı = Risk Primi Tutarı (TL)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                              |              | 34.398.902         |
| Taşınmazın Yapılı Değeri İçindeki Arsa Payı Tutarı (TL)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                              |              | <b>352.926.805</b> |
| <b>Arsa Metrekare Değeri (TL)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                              |              | <b>11.004</b>      |
| <b>Açıklama</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                              |              |                    |
| <ol style="list-style-type: none"> <li>Kapasitenin yaklaşık % 95 düzeyinde kullanılacağı; kapasite kullanım oranının yükseltilemeyeceği ve bu nedenle de harcanabilir (net) gerçek (reel) gelirin yıllara göre artmayacağı varsayılmıştır.</li> <li>Yapı inşaat alanı olarak; imar planına ve imar yönetmeliğine göre yapılabilecek en çok yapı alanı (kot farkı, KAKS'a girmeyen alanlar vb. kaynaklanan kat ve alan kazanımları ile birlikte) göz önünde bulundurulmaktadır. Eksik ya da fazla (kaçak) yapılaşma dikkate alınmamaktadır.</li> </ol> |                                                              |              |                    |

### 3.3.2. Geliştirilmiş Proje Değerinin Geçerlilik Koşulu

İmar planının değişmesi ya da yapılanmayla ilgili değişik düzenlemeler yapılması, hesaplamalar ve buna bağlı sonuçlarda değişiklik yaratabilecektir.

### 3.4. Taşınmazın Kira Değeri

Güncel ekonomik koşullar ve değeri göz önüne alınarak, taşınmazın yalnızca arsası için aylık 980.000.- TL dolayında bir kira değeri uygundur. Taşınmazın yapılı durumu için kira değeri belirlemesi, “3.3.1. Geliştirilmiş Proje Değeri” başlığı altında yapılmıştır.

### 3.5. Ortak ve Bölünmüş Alanların Değere Etkisi

Ortak kullanılan ya da belli taşınmaza özgülenmiş alanlar söz konusu değildir.

### 3.6. Taşınmazın Sigorta Değeri

Sigorta edilebilir yapılaşma yoktur.

## **BÖLÜM 4**

### **ÇÖZÜMLEME SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ**

#### 4.1. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen/Sınırlayan Etmenler

Değerleme işlemi sırasında değerlemeyi olumsuz yönde etkileyen ya da sınırlayan etmenler söz konusu olmamıştır.

#### 4.2. En Etkin ve Verimli Kullanım Çözümlemesi

Sürekli kullanım ilkesinin sonucu olarak ortaya çıkmış bir kavram ve çözümleme (*analiz*) türüdür. Arazi kalıcı bir varlıktır ve taşınmazlığı nedeniyle tüm arazi parçalarının özgün birer durumları vardır. Arazinin kalıcılığı ve kendine özgü özellikleri onun en etkin ve verimli kullanımını belirler. Bir arazi parçası, kendisinde ya da üzerindeki yapılarda iyileştirmeler yapıldıkça değer değiştirir. Arazinin bir başına değeri ile iyileştirilmiş durumdaki değeri arasındaki ayırt (*fark*), en etkin ve verimli kullanım durumu ile açıklanabilir.

En etkin ve verimli kullanım şöyle tanımlanır:

- Yasal düzenlemelere uygun,
- Boyut ve biçim (*fiziksel*) olarak olanaklı,
- Finansal açıdan gerçekleştirilebilir

ve değerlemesi yapılan taşınmazı en yüksek değerine ulaştıran, en akılcı ve en gerçekçi kullanım biçimidir.

Yasal düzenlemelere uygun olmayan ya da boyut ve biçim açısından olanaklı olmayan kullanım, en etkin ve verimli kullanım biçimi olamaz. Çözümlemeler sonucunda, yasal düzenlemelere uygun, boyut ve biçim açısından olanaklı birden çok akılcı kullanım biçimi olduğu belirlenebilir. Bu durumda, birden çok akılcı ve gerçekçi kullanım seçeneği için finansal gerçekleştirilebilirlik (*fizibilite*) çalışması yapılır. Öteki sınamaların yanı sıra, finansal gerçekleştirilebilirlik sınamasında da en iyi değeri veren seçenek, en etkin ve verimli kullanım biçimi olarak belirlenir.

Bu çerçevede, değ erleme konusu taş ınmazın parselinin “sanayi alan ı” olarak kullanım ının en etkin ve verimli kullanımı sağ ladı ğ ı kan ısında y ız.

#### 4.3. Son Üç Yıllık Dönemde Hukuksal Durumda Oluş an Değ iş imler

Değ erleme konusu taş ınmazın yüzölç ümünün ve yapılaş ma durumunun son üç yıl içinde değ iş mediğ i anlaşı lmaktadır. Taş ınmaz; 19.01.2024 g ünü yapılan bölme (ifraz) sonucu güncel yüzölç ümüne kavuş muş , 22.09.2023 onay g ünlü uygulama imar planı ile “sanayi alan ı imarlı arsa” niteliğ ine kavuş muştur.

#### 4.4. Yasal Gerekler, İzin ve Belgelerle İlgili Açıklama

Değ erleme konusu taş ınmazla ilgili olarak herhangi bir onaylı mimari proje ve alınmış yapı ruhsat ı bulunmamaktadır.

#### 4.5. Yasal Olmayan Yapılaş ma ve Ruhsata Bağ lanabilme Durumu

Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

#### 4.6. Değ erleme Konusu Taş ınmazın Yapılaşt ırılması İle İlgili Giriş imler

Değ erleme konusu taş ınmazın yapılaş tırılmasına yönelik d üzenlenmiş bir onaylı mimari proje ve yapı ruhsat ı bulunmamaktadır.

#### 4.7. Raporda Yer Verilemeyen Asgari Bilgilerle İlgili Açıklama

Raporda yer verilmeyen bilgi bulunmamaktadır.

#### 4.8. Bağ lı Haklar İle Tapu Kütüğündeki Öteki Kayıtların Taş ınmaz Değ erine Etkisi

Taş ınmazın tapu kütüğünde kısıtlayıcı bir kayıt bulunmamaktadır.

#### 4.9. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyünde Bulunabilirlik

Değ erleme konusu taş ınmazın tapu kütüğündeki niteliğ i “Arsa” olup üzerinde herhangi bir yapılaş ma bulunmamaktadır. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İliş kin Esaslar Tebliğ i (III.48.1) 22. madde çerçevesinde, değ erleme konusu taş ınmazın, “Arsa” nitelikli olarak, gayrimenkul yatırım ortaklığ ı portföyüne alınmasında bir sakınca olmadı ğ ı görüş ündeyiz.

### **BÖLÜM 5**

### **SONUÇ**

#### 5.1. Farklı Değ erleme Yöntemlerinin Sonuçlarının Uyumlaşt ırılması

Taş ınmazın arsa değ eri;

- Karşı laşt ırma (*emsa*) yöntemine göre, 352.784.000.- TL;
- Proje gelişt irme yöntemine göre, 352.927.000.- TL olarak bulunmaktadır.

Taş ınmazın arsasının gerçekçi piyasa değ erinin karşı laşt ırma (*emsa*) yöntemi ile elde edilen değ er üzerinden **352.784.000.- TL** olabileceğ i sonucuna ulaşı lmıştır.

**5.2. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Değerlendirmesi**

Bulunduğu bölge, konumu, imar durumu, yüzölçümü, ulaşım ve kullanım olanakları göz önünde bulundurularak, değerlendirme konusu taşınmazın "SATILABİLİR" nitelikte olduğu öngörülmektedir.

**5.3. Sonuç Değer**

İzmir İli, Kemalpaşa İlçesi, Yenimahalle, 849 ada, 11 parsel sayılı, 32.071,23 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği "Arsa" olan, Rüstem Harmandalı mülkiyetinde bulunan taşınmazın, yukarıda belirtilen olumlu olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak, değerinin aşağıdaki gibi olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

|                            |                  |                  |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Yasal Durum Piyasa Değeri  | KDV Hariç        | 352.784.000.- TL |
|                            | KDV (% 20) Dahil | 423.340.800.- TL |
| Mevcut Durum Piyasa Değeri | KDV Hariç        | 352.784.000.- TL |
|                            | KDV (% 20) Dahil | 423.340.800.- TL |

  
**Değerleme Uzmanı**  
**Fatih ÖZER**  
SPK Lisans No: 400799



Emek Taşınmaz Değerleme  
ve Danışmanlık A.Ş.  
İTO: 847332  
www.emektd.com.tr

  
**Sorumlu Değerleme Uzmanı**  
**Müştak Duran SARIOĞLU**  
SPK Lisans No: 406396

- Bu rapor incelemelerin yapıldığı tarihte var olan verileri yansıtmaktadır.
- Katma Değer Vergisi'ne ilişkin muafiyet, istisna ve oran ile ilgili özel düzenlemeler dikkate alınmamıştır.

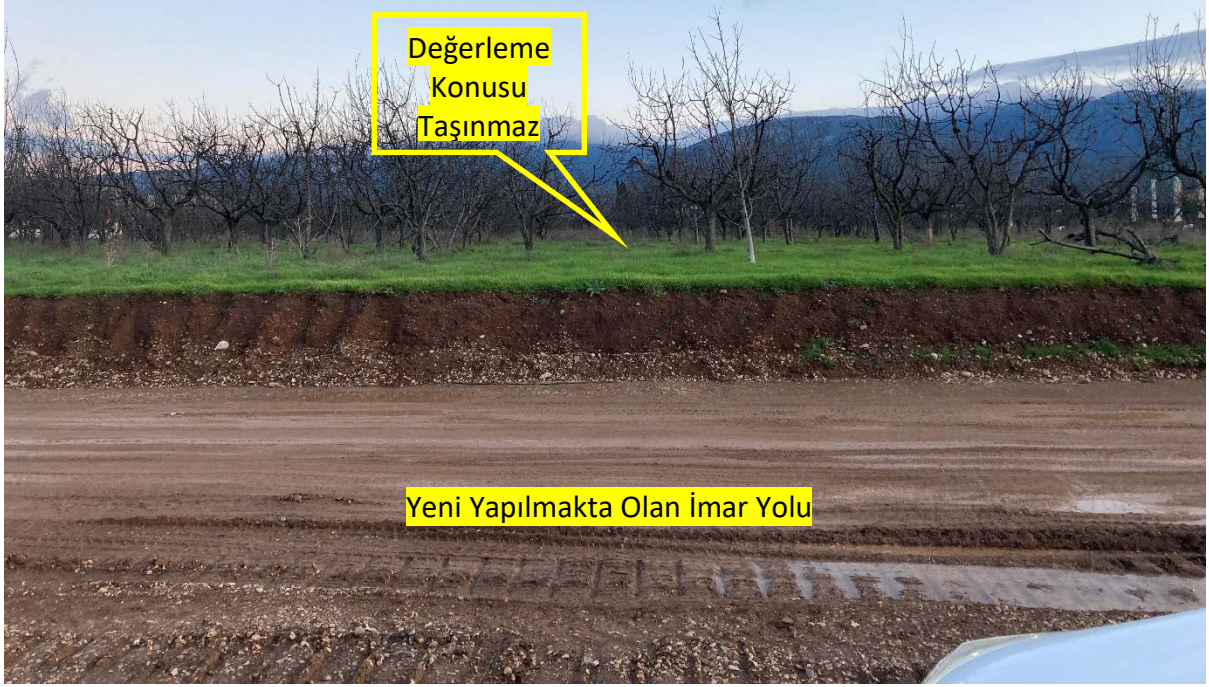
## BÖLÜM 6

### İLİŞİKLER

#### 6.1. Uydu Görüntüsü



## 6.2. Fotoğraflar





### 6.3. Tapu Kaydı

#### MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

| Ş/B/İ | Açıklama                                                                                     | Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad | Malik/Lehtar | Tesis Kurum Tarih-Yevmiye            | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|--------------|--------------------------------------|-----------------------------|
| Beyan | Taşınmazın icra yoluyla satışı dahil 3.kişilere devrinde OSB den uygunluk görüşü zorunludur. | RÜSTEM HARMANDAL I             |              | Kemalpaşa - 22-11-2017 10:48 - 13545 |                             |
| Beyan | Taşınmazın icra yoluyla satışı dahil 3.kişilere devrinde OSB den uygunluk görüşü zorunludur. | RÜSTEM HARMANDAL I             |              | Kemalpaşa - 22-11-2017 10:48 - 13545 |                             |

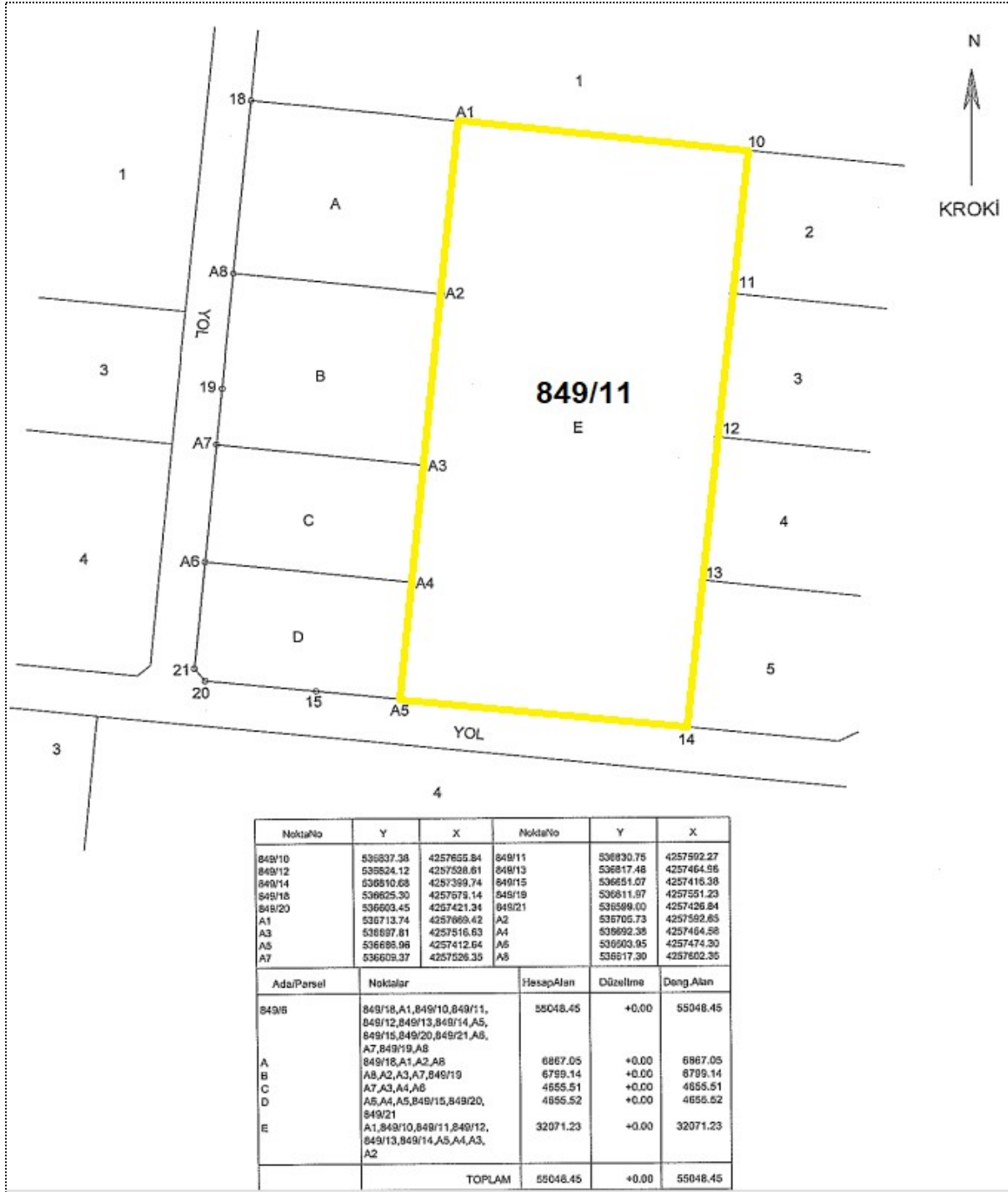


## TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

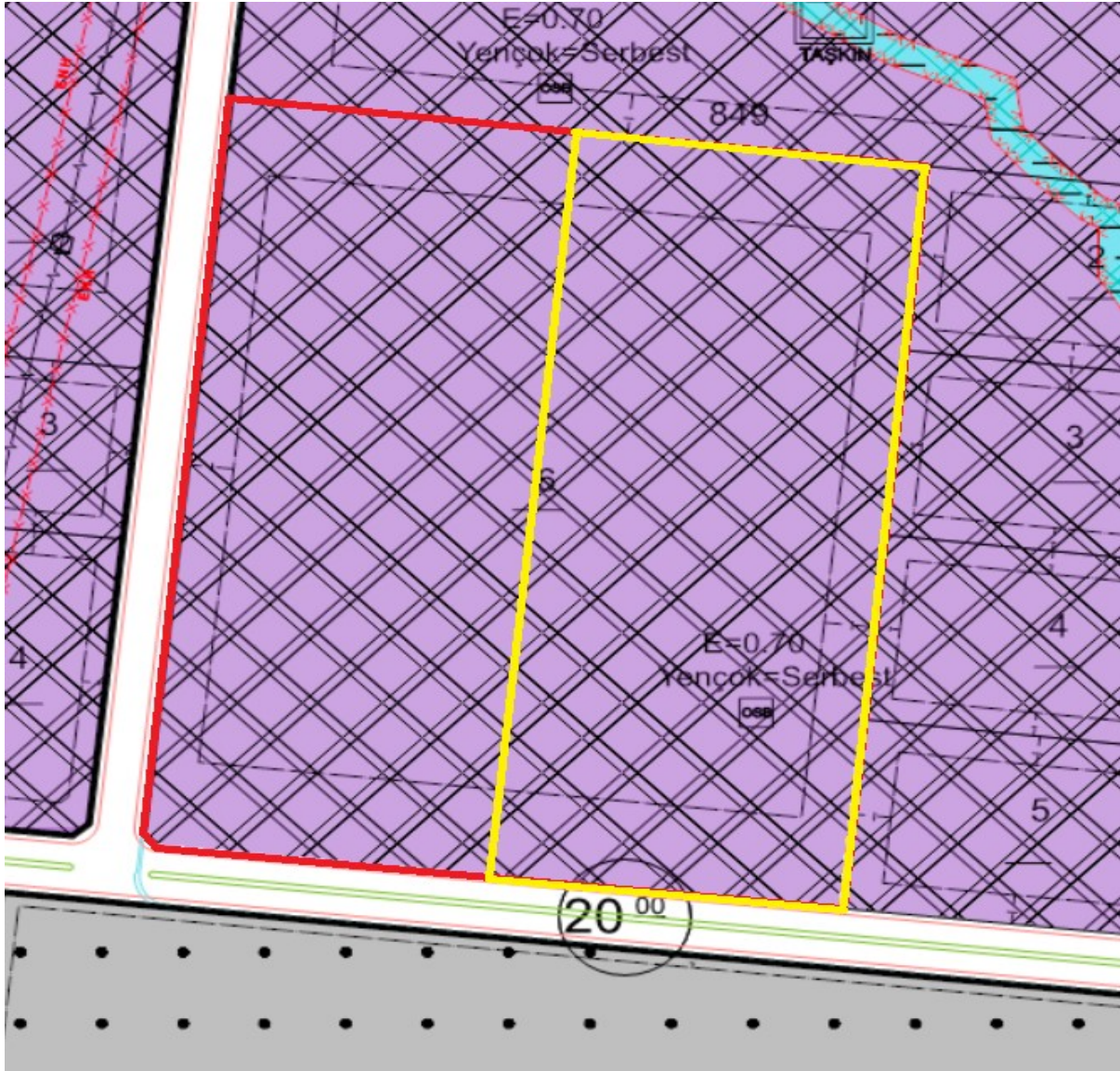
|                          |                                      |                           |                                                                       |           |
|--------------------------|--------------------------------------|---------------------------|-----------------------------------------------------------------------|-----------|
| TAŞINMAZ BİLGİLERİ       | İl:                                  | İZMİR                     |                                                                       |           |
|                          | İlçe:                                | KEMALPAŞA                 |                                                                       |           |
|                          | Mahalle/Köy:                         | YUKARIMAHALLE             |                                                                       |           |
|                          | Mevki:                               |                           |                                                                       |           |
|                          | Ada:                                 | 849                       | Parsel:                                                               | 11        |
|                          | Yüz Ölçümü:                          | 32.071,23 m2              | Cilt/Sayfa No:                                                        | 74 - 7243 |
|                          | Niteliği:                            | Arsa                      |                                                                       |           |
| MALİK BİLGİLERİ          | Adı Soyadı/Baba Adı:                 | Hissesi:                  | Hisseye düşen m <sup>2</sup> :                                        |           |
|                          | RÜSTEM HARMANDALI : AHMET RİFAT Oğlu | Tam                       | 32.071,23                                                             |           |
| TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER | Taşınmaz No:                         | Edinme Nedeni:            | İşlem Bedeli:                                                         |           |
|                          | 131654203                            | İfrazen Taksim (TSM)      |                                                                       |           |
|                          | Konum Bilgisi:                       | Tescil Tarihi/Yevmiye No: | Siciline Uygundur                                                     |           |
|                          |                                      | 19/01/2024 - 1714         | Veriliş Tarihi: 19/01/2024<br>Melike ARGUN<br>Yetkili Müdü Yardımcısı |           |

Mülkiyetin dışındaki aynı ve şahsi haklar ile şerh ve belirtmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.

#### 6.4. Kadastral Paftası



## 6.5. İmar Paftası



## 6.6. Değerleme Uzmanının Lisans ve Mesleki Tecrübe Belgesi


**TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 15.08.2008 No : 400799

### GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

**Fatih ÖZER**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
**İlkey ARIKAN**  
 GENEL SEKRETER



  
**E.Nevzat ÖZTANGUT**  
 BAŞKAN


**TDUB**  
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ  
THE TURKISH SOCIETY OF APPRAISERS

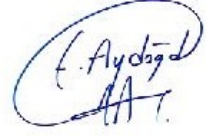
### MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 30.03.2021 Belge No: 2021-01.3891

**Sayın Fatih ÖZER**  
 (T.C. Kimlik No: 65965036976 - Lisans No: 400799 )

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

  
**Doruk KARŞI**  
 Genel Sekreter

  
**Encan AYDOĞDU**  
 Başkan

## 6.7. Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi



Sermaye Piyasası  
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 10.02.2017

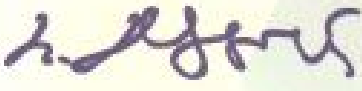
No : 406396

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

### Müştak Duran SARIOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ  
GENEL MÜDÜR

